

**DEPARTEMENT DU CALVADOS**

\*\*\*\*\*

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
N° E16000085/14**

*diligentée du lundi 19 septembre 2016 à 9h au vendredi 21 octobre 2016 à 19h*

\*\*\*\*\*

**PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU SCHEMA DE COHERENCE  
TERRITORIALE (SCoT) DE CAEN-METROPOLE**

\*\*\*\*\*

**Maître d'ouvrage**

**Pôle Métropolitain CAEN NORMANDIE METROPOLE  
19 Avenue Pierre Mendès-France  
CS 15094  
14050 CAEN Cedex 4**

\*\*\*\*\*



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE  
DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

**M. Michel BOUTRUCHE, Président**

**M. Bruno BOUSSION, Commissaire enquêteur**

**M. Daniel LUET, Commissaire enquêteur**

Par désignation du Tribunal administratif de Caen en date du 22 juillet 2016 de la commission d'enquête composée de M. Michel BOUTRUCHE, président, M. Bruno BOUSSION et M. Daniel LUET, commissaires enquêteurs et, en application de l'arrêté du Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole en date du 17 août 2016, la commission a conduit l'enquête publique relative au projet de Modification n° 1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de CAEN-METROPOLE. Elle donne dans le présent mémoire ses conclusions sur le projet et émet son avis motivé à Caen Normandie Métropole, autorité organisatrice de l'enquête.

## **Identification du maître d'ouvrage**

### **Pôle Métropolitain CAEN NORMANDIE METROPOLE**

**19 Avenue Pierre Mendès-France**

**CS 15094**

**14050 CAEN Cedex 4**

Tél : 02 31 86 39 00

Site internet : <http://www.caen-metropole.fr>

Président : Madame Sonia de la PROVÔTE

## **RAPPEL DU PROJET**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Caen-Métropole couvre 142 communes regroupées au sein de 10 intercommunalités, soit au 1er janvier 2016 une population de 346 000 habitants.

Le SCoT a été initialement approuvé le 20 octobre 2011 et est opposable depuis le 14 février 2012. Il a été modifié dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée le 6 février 2014.

La compétence de mise en œuvre est portée depuis avril 2015 par le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole.

Les 142 communes sont réparties en 8 classes particulières (§ rapport) : le centre urbain métropolitain, la couronne urbaine, les pôles de proximité d'agglomération, la couronne périurbaine proche, les pôles principaux, les pôles relais, l'espace rural ou périurbain et les communes côtières. Des « projets d'envergure métropolitaine » sont également définis pouvant être situés sur l'une ou l'autre de ces classes.

La zone de chalandise des équipements commerciaux couvre une population de l'ordre de 860 000 habitants comprenant également la Manche et l'Orne. Deux pôles d'attraction principaux sont définis : le centre-ville de Caen et la zone commerciale de Mondeville 2 et douze autres pôles situés en périphérie d'agglomération, en périphérie des pôles périurbains principaux et de relais.

## **Les enjeux et les motivations du projet de modification**

L'urbanisme commercial est un sujet majeur du fait des conséquences qu'à son développement sur l'urbanisme en général mais également son impact sur les flux de circulation dans la périphérie de l'agglomération caennaise. L'étude réalisée en 2013 sur l'aménagement commercial existant et l'approche prospective prenant en compte l'évolution du comportement d'achat des habitants a permis de déterminer les enjeux suivants :

- Promouvoir la « destination Caen »,
- Accompagner la pérennisation de l'armature commerciale au sein du secteur urbain, c'est-à-dire les cinq centres commerciaux en périphérie de Caen,

- Renforcer la structuration de l'armature commerciale hors secteur urbain pour maintenir une offre de proximité,
- Optimiser le maillage en services de proximité des communes,
- Assurer un développement durable réversible pour l'ensemble des sites commerciaux pour favoriser une architecture commerciale de qualité, évolutive dans sa destination et ainsi éviter les friches commerciales,
- Répondre aux exigences des documents d'urbanisme dans le cadre de la procédure du permis de construire mais également assurer une cohérence avec celle de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) lors de demandes d'autorisation.

La procédure de révision en cours dont l'échéance d'aboutissement est trop lointaine ne permet pas d'adapter au plus vite l'appareil commercial pour conserver l'attractivité actuelle. Aussi, la procédure de modification du SCoT sur les aspects commerciaux s'avérerait nécessaire.

## **Objet de l'enquête publique**

Cette modification porte sur la réécriture du volet commerce du Document d'Orientations générales (DOG) du SCoT, concernant notamment les règles quantitatives en matière de surfaces de vente autorisées, et l'élaboration d'un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui sera annexé au DOG (article L147-17 du code de l'urbanisme). La finalité est d'assurer une convergence des critères afin de rendre plus lisibles les décisions prises.

Le projet de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Caen-Métropole consiste d'une part, à faire évoluer dans son Document d'Orientations Générales (DOG) les dispositions relatives aux équipements commerciaux et artisanaux ; d'autre part, à y annexer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux.

## **CONCLUSIONS**

### **La procédure**

Aucune anomalie n'a été relevée concernant l'information du public. La commission souligne avec intérêt la possibilité qui a été offerte au public de pouvoir transmettre ses observations par courrier électronique.

Sur le territoire du SCoT Caen-Métropole, un registre a été ouvert dans chaque collectivité soit 153 registres et la commission d'enquête a assuré 21 permanences

Les conditions d'accueil des collectivités ont été excellentes et les permanences se sont déroulées sans incident, excepté celle de Moulton où la permanence n'a pas pu être tenue en raison d'une déficience matérielle. Aussi un contact téléphonique a été instamment établi pour entendre la personne qui s'était manifestée.

A l'expiration du délai d'enquête, la commission d'enquête a pu disposer de 152 registres sur 153 qui ont été clôturés dans les temps impartis. Le registre manquant parvenu le 4 novembre 2016 ne contenait aucune observation et n'a eu aucune conséquence sur la rédaction du procès-verbal de synthèse qui fut remis au maître d'ouvrage et signé le vendredi 28 octobre 2016.

La commission considère que les dispositions réglementaires ont été respectées et que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

## **Le dossier d'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait les principales pièces et chapitres qu'exige la réglementation (article R.123-8 et suivants du code de l'environnement). Par ailleurs, la Commission estime le dossier bien structuré et facilement accessible. La synthèse cartographique de chacun des secteurs d'implantation permet de visualiser facilement les enjeux de cette modification et la place du DAAC comme étant un document annexe du SCOT est bien précisée.

A noter la présence dans les pièces annexes du dossier des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) parvenus avant l'ouverture de l'enquête.

## **La Participation du public et la thématique**

Lors des permanences, la commission a reçu et entendu 13 personnes auxquelles s'ajoutent une dizaine de personnes qui se sont manifestées par courrier ou courriel soit au total 23 personnes. Sur les registres d'enquête on dénombre 12 observations consignées, 3 courriers et 7 courriels annexés.

Le dépouillement des requêtes identifie 26 sujets qui sont regroupés en différents thèmes principaux. Les thèmes qui ont été abordés portent sur :

- La définition juridique des termes employés : droits à construire, surfaces de vente...
- L'équilibre Est/Ouest de l'armature commerciale de l'agglomération de Caen,
- La répartition de l'augmentation des surfaces de vente entre les différents pôles commerciaux,
- Les problèmes de circulation routière autour des grands centres commerciaux et leurs accès,
- L'impact des nouvelles surfaces de vente sur la fermeture des commerces et la désertification du centre-ville de Caen et des bourgs,
- L'empiètement du projet sur les compétences des PLU ou CDAC,
- Le manque de clarté dans la composition du dossier et son contenu.

## **Le mémoire en réponse**

L'étude du dossier et les observations du public ont conduit la commission à demander au maître d'ouvrage d'apporter des précisions ou des compléments d'information qui ont été intégrés dans un procès-verbal remis au maître d'ouvrage le 28 octobre 2016.

Le mémoire en réponse est parvenu à la commission d'enquête dans le délai imparti. Le maître d'ouvrage a répondu à toutes les observations ou questions qui lui ont été posées. Dans l'ensemble, les réponses apportées sont jugées satisfaisantes.

A noter par ailleurs les réponses apportées à toutes les remarques ou observations des personnes publiques associées qui se sont manifestées avant l'ouverture de l'enquête ou pendant son déroulement.

## **Les avis des personnes publiques associées (PPA)**

La commission constate que le projet soumis à enquête publique a bien fait l'objet d'une procédure de modification du SCoT et non d'une révision. En effet, les changements prévus ne portent pas sur les orientations du PADD, ne changent pas les dispositions du DOG relatives à la protection des espaces fragiles et ne diminuent pas l'objectif global relatif à l'offre de nouveaux logements.

Aussi comme le précise l'article L143-33 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du SCoT doit-être seulement notifié à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques

associées avant l'ouverture de l'enquête. Ce qui a été fait par courrier postal le 19 juillet 2016, soit 2 mois avant l'ouverture de l'enquête.

La commission d'enquête constate que les avis parvenus avant l'ouverture de l'enquête ont été joints au dossier et que ceux parvenus pendant le déroulement de l'enquête (les plus nombreux) ont été versés dès leur arrivée au dossier du siège de l'enquête et mis en ligne sur le site internet de Caen Normandie Métropole (<http://www.caen-metropole.fr>). Par ailleurs, la commission souligne l'effort mis en œuvre par le maître d'ouvrage pour rendre consultable les avis parvenus pendant le déroulement de l'enquête. Enfin, elle constate avec intérêt que les avis des PPA parvenus font l'objet de réponses dans le mémoire du maître d'ouvrage (document ANNEXES - Mémoire en réponse, pages 28 à 34).

## **La rédaction du projet de modification du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

La règle favorisant la construction d'un bâti compact, de préférence sur au moins deux niveaux ou plus pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une Surface Hors d'Oeuvre Nette (SHON) de plus de 10 000 m<sup>2</sup> (page 37 du DOG) a été supprimée et remplacée dans le projet de modification. Désormais, elle est développée au sein du DAAC de manière précise pour les projets commerciaux considérés importants (page 7 du DAAC) situés en dehors des 14 secteurs à enjeux ou au-delà des enveloppes qui ont été allouées aux sites d'implantation préférentielle.

La commission approuve l'extension et la modification de cette règle qui ne fait plus référence au seuil de 10 000 m<sup>2</sup> de SHON. En effet, elle considère que cette nouvelle rédaction contribuera à réduire l'emprise foncière, à préserver les espaces agricoles et à améliorer potentiellement la qualité architecturale et paysagère des implantations commerciales.

## **Terminologie et définition des droits à construire**

Les notions de « droits à construire/surfaces de vente » sont apparues confuses. Pour la commission il s'avérait nécessaire de préciser cette notion et d'y apporter un éclairage juridique permettant à chacun d'avoir une compréhension claire de la lecture du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Le maître d'ouvrage dans sa réponse s'engage à remplacer la notion de « *droits à construire* » par la seule notion de « *surfaces de vente additionnelles allouées* ». La commission note avec intérêt l'engagement de Caen Normandie Métropole. Cette nouvelle terminologie, plus précise, valide la demande de la commission.

## **Décompte des surfaces de vente additionnelles allouées**

Pour la clarté du propos, nous utiliserons donc la notion de surfaces de vente additionnelles allouées et non plus la notion de droits à construire car une nouvelle surface de vente ne nécessite pas forcément une construction.

Les surfaces décomptées par application du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) correspondent à des augmentations de surface par rapport à la surface actuelle. La ventilation pôle par pôle interdit des transferts entre pôles. A l'inverse, des réaffectations de surface de vente existantes à l'intérieur d'un même pôle sont admises sans affectation dans le décompte.

La commission a bien relevé que cette modification ne sera pas opposable aux projets dont l'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) ou le permis de construire valant AEC a été ou sera délivrée avant l'approbation de la modification.

Le tableau fourni par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (page 22 du document ANNEXES – Mémoire en réponse) fait état, pôle par pôle, des surfaces de vente estimées construites en 2016. La commission regrette que ce tableau n'ait pas été complété par un état des projets ayant une AEC ou un permis de construire valant AEC actuellement non construits mais dont l'autorisation est toujours valide. Cela aurait donné une vision plus juste de la situation, notamment au regard du projet en cours sur le pôle de Fleury-sur-Orne. La commission constate qu'au 7/11/2016, aucun avis n'a été prononcé par la Commission départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) en 2016 pour cette commune, selon l'état joint à la page 30 du document ANNEXES – Annexes du rapport.

La commission ne pourra élaborer son avis qu'à partir des éléments dont elle dispose.

## **La répartition des surfaces de vente additionnelles allouées**

Face aux mutations du commerce et à l'évolution des nouvelles dispositions législatives, le maître d'ouvrage estime important de faire évoluer l'urbanisme commercial vers un aménagement durable. Pour pouvoir reconfigurer et moderniser les équipements commerciaux, il a été décidé de doter les 14 secteurs d'implantation périphérique à enjeux d'une enveloppe de nouvelles surfaces de vente. La commission approuve cette décision pour les raisons suivantes : enveloppe de surface modérée et utilité de l'enveloppe pour reconfigurer et moderniser les équipements commerciaux.

Néanmoins, la commission s'est interrogée sur la ventilation des surfaces de vente additionnelles allouées entre les sites. Elle regrette de ne pas avoir eu connaissance, pour chacun des sites d'implantation préférentielle de l'agglomération, des critères spécifiques retenus par le maître d'ouvrage pour justifier cette ventilation.

Par ailleurs, elle constate que le taux d'attribution des surfaces de vente additionnelles allouées par rapport à la surface de vente actuelle varie de 10 à 21 % selon les sites. Puisque ces nouvelles surfaces ont pour but de pouvoir reconfigurer et moderniser les équipements commerciaux, elle considère que les taux devraient être similaires sans que cela remette en cause l'équilibre global. Elle recommande d'ajuster le taux de répartition des surfaces autour de 15 à 20 % notamment sur le site de la « Croix Vaultier ».

## **Champ d'application spatial du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)**

Le DAAC s'applique pour la création de nouvelles surfaces de vente venant en augmentation de l'existant dans le but principal de reconfigurer et de moderniser les équipements commerciaux en accord avec le développement durable.

Une augmentation de la surface au-delà de l'enveloppe prévue entraîne des contraintes particulières qui ne paraissent pas excessives dans la mesure où elles ne vont pas au-delà des textes en vigueur. Il faut bien admettre que le développement des zones ne peut plus se faire sans intégrer des contraintes environnementales fortes.

La commission estime que s'il n'y avait pas de contraintes fortes pour les implantations hors zones préférentielles, le DAAC ne serait alors qu'un texte de plus sans effet.

## **La cohérence des compétences du SCoT/PLU et CDAC**

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) se doivent d'être compatibles avec les prescriptions du SCoT, donc devront être compatibles avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

La délimitation graphique des zones figurant au DAAC a volontairement une forme ovoïde qui ne colle pas exactement au parcellaire. Elle laisse donc la possibilité au PLU d'affiner cette zone tout en gardant l'homogénéité et la continuité d'aménagement dans la zone. A notre sens, on ne peut pas parler d'empiètement.

Néanmoins, la commission estime important et recommande de mettre plus en avant la nécessité de respecter la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT.

Par ailleurs, au regard des compétences de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), la proposition de modification va dans le sens d'une plus grande cohérence entre les deux procédures puisque le DAAC permet à Caen Normandie Métropole de se saisir d'un dossier d'aménagement ou d'extension en amont.

## **L'équilibre de l'armature commerciale**

Le projet de modification du SCoT repose sur l'étude réalisée en 2013. La stratégie retenue ayant été validé par les élus. Les sites de « Mondeville 2 » et « Mondevillage », ainsi que le centre-ville de Caen ont été désignés comme pôles principaux pour promouvoir la « destination Caen ». D'autres sites situés en périphérie d'agglomération ont vocation à développer le commerce sur le territoire en raison de leur situation géographique et l'existence d'infrastructures routières et commerciales. D'autre part la commission relève que le projet offre la possibilité de réaliser des implantations commerciales dans les centres villes ou bourgs ruraux.

La commission admet la légitimité des observations déposées par les opérateurs concernant la faible surface additionnelle de vente allouée au regard de leurs intérêts, cependant, elle se doit d'avoir une vision plus générale du projet. Aussi, elle estime que globalement l'équilibre commercial est justifié.

Par ailleurs, si la commission admet que le renforcement du pôle commercial de Mondeville et la reconfiguration des équipements commerciaux périphériques attireront une clientèle éloignée, en revanche elle est néanmoins perplexe par rapport au déplacement de celle-ci vers le centre-ville de Caen.

## **Le commerce du centre-ville de Caen**

La commission admet que le renforcement du pôle commercial de Mondeville et la reconfiguration des équipements commerciaux périphériques attireront une clientèle éloignée, en revanche, elle est perplexe par rapport au déplacement de celle-ci vers le centre-ville de Caen.

Toutefois, elle relève avec intérêt la prise en compte anticipée par le maître d'ouvrage du risque de perte de vitalité commerciale du centre-ville de Caen même si le taux de vacance commerciale apparaît modéré à priori par rapport à d'autres villes (Page 30 du document ANNEXES – Annexes du rapport d'enquête). En effet, il précise dans le projet la priorité donnée à l'implantation des équipements commerciaux au sein des centralités urbaines. De plus, la reconfiguration et la modernisation des centres commerciaux périphériques seront conduites de manière simultanée avec le renforcement de l'attractivité du centre-ville de Caen.

Concernant le commerce du centre-ville de Caen, la commission s'est étonnée qu'aucune personne ou association commerciale ne se soit manifestée pendant le déroulement de l'enquête publique.

## **Le commerce des bourgs ruraux**

Le projet donne la possibilité de réaliser des implantations commerciales dans les centralités donc les centres bourgs ruraux. Ceci, dans le but de préserver les services de proximité à la population. En effet, les centres des bourgs ou villages sont considérés comme centralités urbaines au même titre que les centres des villes. La commission approuve de telles mesures qui préserveront la vitalité des bourgs et les services de proximité en évitant les déplacements intempestifs.

En revanche, la commission aurait souhaité obtenir dans la réponse des éléments complémentaires démontrant qu'un commerce est jugé important à partir d'une surface de 300 m<sup>2</sup> et serait susceptible d'avoir un impact avéré sur l'aménagement du territoire et le développement durable. La commission recommande que ce seuil de surface soit justifié et argumenté.

## **La lutte contre les friches commerciales**

La Commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui précise le bien-fondé de la modification nécessaire du SCoT en matière de localisation et d'implantation des équipements commerciaux. En effet, elle estime que les conditions fixées dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) devraient contribuer à éviter les friches commerciales grâce à l'utilisation prioritaires des surfaces commerciales vacantes et à la réversibilité constructive ou fonctionnelle des bâtiments.

## **La circulation routière et les transports alternatifs**

Le maître d'ouvrage mentionne que le SCoT n'a pas compétence en matière d'infrastructures routières concernant les dessertes des sites d'activités commerciales. En revanche, il précise que les orientations du SCoT en vigueur ont déjà inscrit et donc priorisé les infrastructures routières nécessaires à la mise en œuvre du projet de territoire qu'il porte.

Il apparaît impératif à la commission d'enquête que ces axes routiers soient rapidement améliorés afin de rétablir la fluidité du trafic routier pour la population et tous les acteurs de l'économie. Elle attire l'attention du maître d'ouvrage de conjuguer le développement commercial avec la réalisation des projets routiers inscrits au sein du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

La commission approuve la mise en place des moyens de transport alternatifs à l'automobile en développant d'une part, les déplacements doux (exemples voiries piétonnes et cyclables) ; d'autre part, les transports collectifs (exemple du tramway en 2019), reliant le centre-ville de Caen et les sites périphériques. Pour elle, ces moyens contribueront pour une partie à améliorer la fluidité du trafic.

## **La consommation de terres agricoles**

La consultation des orientations du SCoT en vigueur par la commission, montre une réelle volonté de préserver les espaces productifs agricoles. En effet, les objectifs fixés par le SCoT imposent une



réduction de 25 % de la consommation d'espaces agricoles par rapport à celle de la décennie 2000-2010. Aussi, la surface dédiée aux activités commerciales a été limitée à 70 hectares sur 20 ans.

La Commission approuve le projet de modification renforçant la limitation de la consommation des espaces agricoles pour les raisons suivantes :

- Lutte contre les friches commerciales,
- Réduction des espaces dédiés au stationnement,
- Requalification et densification des sites commerciaux existants,
- Priorité donnée à l'implantation des équipements commerciaux au sein des centralités urbaines.

Par ailleurs, la commission relève avec intérêt l'engagement du maître d'ouvrage (§ réponse aux PPA, page 32 du document ANNEXES – Mémoire en réponse) de réintroduire au sein de la nouvelle rédaction du DOG les prescriptions mentionnées dans la rédaction en vigueur qui lui apparaissaient pertinentes, c'est-à-dire les paragraphes suivants :

- « Etre économe en matière de consommation d'espace, notamment en limitant les surfaces destinées au stationnement automobile »,
- « Eviter les nouvelles implantations commerciales qui seraient localisées à l'écart des zones urbanisées et obéissant à la seule logique de captation des flux routiers »,
- « Limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels, par des projets qui nécessitent d'importantes capacités de stationnement notamment ».

## **AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

Vu, la délibération du comité syndical en date du 30 juin 2016 approuvant et validant le projet de modification n°1 du SCoT,

Vu, les nouvelles dispositions législatives relatives à la consommation économe de l'espace, la desserte des tissus urbains et la qualité des bâtiments,

Vu, la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite ACTPE et l'article L752-6 du Code du commerce concernant les autorisations commerciales,

Vu, les articles L143-32 à L143-36 du code de l'urbanisme concernant la procédure de modification du SCoT,

Vu, les articles L132-7 et L132-8 du code de l'urbanisme relatif à l'avis des personnes publiques associées,

Vu, les articles R123-5 à R123-27 du code de l'environnement concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique,

Vu, l'arrêté du Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole n° 2016-08 en date du 17 août 2016 fixant les modalités de l'enquête publique,

Vu l'ordonnance du Tribunal Administratif de Caen référencée E16000085/14 en date du 22 juillet 2016 concernant la désignation des membres de la Commission d'enquête,

Vu, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et le rapport d'enquête.

## **Considérant d'une part :**

- L'absence de lexique des abréviations contenues dans le dossier ;
- La nécessité de rappeler dans le dossier les procédures et le respect de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT ;
- L'absence d'information sur l'état des projets ayant une AEC ou un permis de construire valant AEC actuellement non construits mais dont l'autorisation est toujours valide ;
- La méconnaissance pour chaque site d'implantation préférentielle des critères justifiant la ventilation des surfaces de vente additionnelles allouées et l'incompréhension qui en découle concernant la variabilité selon les sites du taux d'attribution des surfaces de vente additionnelles allouées par rapport à la surface de vente actuelle ;
- Le scepticisme relatif concernant le déplacement de la clientèle du site de « Mondeville 2 » et « Mondevillage » vers le centre-ville de Caen ;
- La nécessité de conjuguer le développement commercial avec la réalisation des projets routiers inscrits au sein du Plan de Déplacements Urbains (PDU) pour améliorer la fluidité du trafic notamment au niveau de Mondeville 2 ;
- L'absence de justification et d'argumentation concernant le seuil de 300 m<sup>2</sup> à partir duquel le commerce est considéré comme important dans les villes de moins de 20 000 habitants ;
- La méconnaissance de l'impact que pourrait avoir la dernière extension actée à Fleury-sur-Orne sur le commerce du centre-ville de Caen ;

## **Considérant d'autre part :**

- Le respect des dispositions réglementaires de l'enquête publique qui s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident ;
- La régularité des moyens d'information du public mis en œuvre concernant : l'affichage de l'avis d'enquête, la parution légale dans la presse, la publication de l'avis d'enquête sur le site internet de Caen Normandie Métropole ;
- La mise à disposition du dossier de 80 pages dont 15 cartographies de localisation des secteurs à enjeux;
- Le dossier structuré, facilement accessible où la place du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) est bien soulignée ;
- Quel que soit le lieu des permanences, la mise à disposition au commissaire enquêteur d'un bureau d'accueil accessible à toute personne ainsi que d'un espace d'attente permettant de respecter la confidentialité des entretiens ;
- L'effort mis en œuvre par le maître d'ouvrage pour rendre consultable les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) parvenus pendant le déroulement de l'enquête
- La réception dans les temps impartis d'un mémoire en réponse du maître d'ouvrage et les réponses jugées satisfaisantes ;
- les réponses apportées à toutes les remarques ou observations des personnes publiques associées (PPA) qui se sont manifestées avant l'ouverture de l'enquête ou pendant son déroulement.
- Les enjeux clairement exprimés justifiant la modification du SCoT en matière de localisation et d'implantation des équipements commerciaux ou commerces ;
- L'adéquation avec les enjeux du SCoT des conditions d'implantation des équipements commerciaux et artisanaux ou commerces inscrites dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) annexé au DOG ;

- Le choix cohérent de la stratégie retenue, basée sur l'étude réalisée en 2013, pour atteindre l'objectif « promouvoir la destination Caen ».
- La volonté de préserver les espaces agricoles en mettant en œuvre plusieurs moyens : lutte contre les friches commerciales, réduction des espaces dédiés au stationnement, compacité et réversibilité des bâtiments,
- La prise en compte anticipée dans le projet du risque éventuel d'une perte de vitalité du commerce dans les centralités (villes ou bourgs) en donnant la priorité à l'implantation des équipements commerciaux et offrir à la population des services de proximité ;
- Les conditions fixées dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) pour lutter contre les friches commerciales ;
- La volonté affichée de développer les moyens de transport alternatifs à l'automobile (déplacements doux) et collectifs reliant le centre-ville de Caen et les sites périphériques.
- L'extension de la règle relative à la construction d'un bâti compact, de préférence sur au moins deux niveaux ou plus commerces de détail en ne se limitant pas aux ensembles commerciaux portant sur une Surface Hors d'Oeuvre Nette (SHON) de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ;
- L'engagement de Caen Normandie Métropole à remplacer dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) la notion de « droits à construire » par la seule notion de « surfaces de vente additionnelles allouées » plus précise ;
- Les modalités précises du décompte des surfaces de vente additionnelles allouées.

**En conséquence, la Commission d'enquête émet :**

### **UN AVIS FAVORABLE**

au projet de modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
de Caen-Métropole

**Il est assorti de trois recommandations :**

- Rappeler dans le dossier les procédures et la nécessité de respecter la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT.
- Attribuer au site de la « Croix Vaultier » un taux de surfaces de vente additionnelles allouées par rapport à la surface de vente actuelle qui soit similaire (15 à 20 %) aux sites de Mondeville, Côte de Nacre et Fleury-sur-Orne.
- Justifier et argumenter qu'un commerce implanté dans une ville de moins de 20 000 habitants est considéré important à partir d'une surface de 300 m<sup>2</sup>

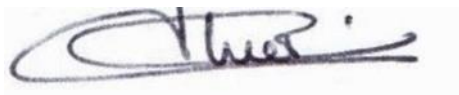
\*\*\*\*\*

*Les documents ont été remis contre récépissé au pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole. Ils comprennent les 153 registres d'enquête, le rapport d'enquête publique, les conclusions et l'avis motivé de la Commission d'enquête, les annexes (annexes du rapport, procès-verbal, mémoire en réponse du maître d'ouvrage). Les documents, excepté les registres d'enquête, ont été également dupliqués sur Cd-rom au format Pdf.*

Fait à Saint-Lô le 21 novembre 2016

**La Commission d'enquête**

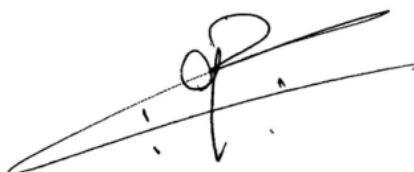
**Daniel LUET**  
Commissaire enquêteur



**Bruno BOUSSION**  
Commissaire enquêteur



**Michel BOUTRUCHE**  
Président de la Commission d'enquête



Copie adressée à M. le Président du Tribunal Administratif de Caen